

Broj:
Datum,

Na osnovu člana 363. stav 3. Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BiH", br. 66/13 i 100/13), člana 4. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova ("Službene novine Federacije BiH", broj:17/14), člana 18. alineja 6. i 19. Statuta Općine Maglaj ("Službene novine Općine Maglaj", br. 8/07, 3/08 i 6/08) i člana 37. Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj“, broj 4/19 i 6/19) Općinsko vijeće Maglaj na _____ sjednici održanoj dana _____ godine, d o n o s i

ODLUKU

o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Društvu za savjetovanje, usluge i trgovinu „AICOMP“ d.o.o. Maglaj i “Natron-Hayat”-u d.o.o. Maglaj, radi oblikovanja građevinske parcele

Član 1.

Formira se građevinska parcela za postojeći objekat na k.č. br. 2347 k.o. Maglaj i dogradnju istog, na Planu parcelacije Djelimične izmjene Regulaacionog plana "Maglaj centar – južni dio" ("Službene novine Općine Maglaj", broj:2/24), označena brojem 51, koju čine sljedeće katastarske parcele:

- k.č. br. 2347 "Savića dom I" kuća i zgrada površine 457 m², upisana u pl. br. 3179 k.o. Maglaj, posjednik „Natron-Hayat“ d.o.o. Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 2347 u istoj površini upisana u zk-ul 7728 k.o. Maglaj, sa upisom u „B“ listu zabilježbe zatvorenog zk-uložka zbog uspostave Etažnog vlasništva u zk-ul. 7730, 7731 do 7746, u kojima je upisan suvlasnički dio na k.č. br. 2347 u korist: Društvo za savjetovanje, usluge i trgovinu „AICOMP“ d.o.o. Maglaj sa 115/594 i „Natron-Hayat“ d.o.o. Maglaj sa 479/594, i
- k.č. br. 2348/6 "Oko Savića doma" dvorište površine 179 m² upisana u pl. br. 1814 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 2348/6 u istoj površini upisana u zk-ul 4086 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1.

Član 2.

Prodaje se neposrednom pogodbom Društvu za savjetovanje, usluge i trgovinu „AICOMP“ d.o.o. Maglaj i „Natron-Hayat“-u d.o.o. Maglaj, radi oblikovanja građevinske parcele, nekretnina - zemljište iz člana 1. alineja 2. ove Odluke, označeno sa:

- k.č. br. 2348/6 "Oko Savića doma" dvorište površine 179 m² upisana u pl. br. 1814 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 2348/6 u istoj površini upisana u zk-ul 4086 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1,

i to Društvu za savjetovanje, usluge i trgovinu „AICOMP“ d.o.o. Maglaj u suvlasničkom dijelu od 115/594 i „Natron-Hayat“-u d.o.o. Maglaj u suvlasničkom dijelu od 479/594, po cijeni od _____ KM po 1m², što ukupno iznosi _____ KM, uz obavezu isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o kupoprodaji, na žiro-račun Budžeta Općine Maglaj broj: 199-046-00032516-34, vrsta prihoda 722 449, općina 060.

Predaju nekretnine iz stava 1. ovog člana u posjed kupcima izvršit će Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj, nakon isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene i plaćenih troškova postupka.

Troškove notarske obrade ugovora o kupoprodaji, takse za uknjižbu i sve ostale troškove koji se odnose na kupoprodaju nekretnine iz stava 1. ovog člana, snose kupci.

Član 3.

Ovlašćuje se općinski načelnik Općine Maglaj Mirsad Mahmutagić, da u ime Općine Maglaj, kao prodavcem, na osnovu ove Odluke i pribavljenog mišljenja Općinskog pravobranioca Općine Maglaj, sa Društvom za savjetovanje, usluge i trgovinu „AICOMP“ d.o.o. Maglaj i „Natron-Hayat“-om d.o.o. Maglaj kao kupcima, zaključi ugovor o kupoprodaji nekretnine iz člana 2. ove Odluke, a prema uvjetima iz člana 2. ove Odluke.

Član 4.

Obavezuju se Društvo za savjetovanje, usluge i trgovinu „AICOMP“ d.o.o. Maglaj i „Natron-Hayat“ d.o.o. Maglaj da u roku od 8 /osam/ dana od dana prijema ove Odluke, uplate solidarno odnosno srazmjerno suvlasničkim dijelovima troškove postupka – naknadu za vršenje usluga u iznosu od 260,00 KM, na žiro-račun Budžeta Općine Maglaj broj 199-046-00032516-34, naknada za vršenje usluga, vrsta prihoda 722 516, općina 060, a dokaz o izvršenoj uplati dužni su dostaviti Službi za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj.

Član 5.

Za sprovođenje ove Odluke zadužuju se općinski načelnik Općine Maglaj, Služba općinskog načelnika i Općinskog vijeća i Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj.

Član 6.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Općine Maglaj".

PREDSJEDAVAJUĆA

Aida Bašić

O b r a z l o ž e n j e

uz prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Društvu za savjetovanje, usluge i trgovinu „AICOMP“ d.o.o. Maglaj i „Natron-Hayat“-u d.o.o. Maglaj, radi oblikovanja građevinske parcele

Društvo za savjetovanje, usluge i trgovinu „AicomP“ d.o.o. Maglaj, podnijelo je dana 13.03.2024. godine ovom organu zahtjev za oblikovanje građevinske parcele. U zahtjevu navodi da na osnovu ukazane potrebe za proširenjem obima poslovanja i proširenjem kapaciteta poslovnog prostora Privredno društvo AicomP d.o.o. Maglaj je dana 17.05.2023. godine podnijelo zahtjev za djelimičnu izmjenu Regulacionog plana „Maglaj centar – južni dio“ na dijelu zemljišta označenom kao k.č. br. 2348/1 k.o. Maglaj, koje veže uz k.č. br. 2347 k.o. Maglaj zv. Savića dom i to konkretno na građevinskoj parceli označenoj sa 52 (greškom je navedena oznaka 52 umjesto 51), da je Općinsko vijeće dana 23.11.2023. godine donijelo Odluku o pristupanju izmjeni Regulacionog plana „Maglaj centar - južni dio“ broj: 02-04-1993/23, koja se odnosi na navedeno zemljište, te da je Općinsko vijeće Maglaj na 35. redovnoj sjednici održanoj 28.02.2024. godine, donijelo Odluku o usvajanju djelimične izmjene Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“ objavljena u Službenim novinama Općine Maglaj, broj: 2/24 od 29.02.2024. godine.

Iz priložene i u postupku obrade predmetnog zahtjeva pribavljene dokumentacije utvrđeno je da na nekretnini označenoj sa k.č. br. 2347 zv. Savića dom I, kuća i zgrada ukupne površine 457 m², upisana u zk. ul. br. 7728 k.o. Maglaj, uspostavljen pravni režim etažnog vlasništva, (etažno vlasništvo - etažni uložci broj 7730 do 7746 k.o. Maglaj).

Podnosilac predmetnog zahtjeva etažni je vlasnik poslovnog prostora u zgradi Savića dom I u Maglaju, etažna jedinica ukupne površine 114,72, označena kao :

- u A popisnom listu: broj parcele 2347/EZ1U1J1, sa 115/594 suvlasničkog dijela na nekretnini označenoj kao k.č. br. 2347, povezano sa vlasništvom na posebnom dijelu zgrade PRIZEMLJE – POSLOVNI PROSTOR PP-1, ukupne površine 114,72 m², a koji se sastoji od (hodnika, degažmana, višenamjenske prostorije, kancelarija 1, ostava 1, ostava 2, kancelarija 2, kancelarija 3, ostava 3 i WC), Etažna jedinica površine 114,72, u „B“ Vlasničkom listu: Vlasništvo Društvo za savjetovanje, usluge i trgovinu „AICOMP“ d.o.o. Maglaj sa 1/1, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 7730 k.o. Maglaj.

„Natron-Hayat“ d.o.o. Maglaj etažni je vlasnik 16 garsonjera u zgradi Savića dom I u Maglaju, tj. preostalih 16 etažnih jedinica upisanih u zemljišnoknjižnim ulošcima 7731 do 7746 k.o. Maglaj, sa ukupno 479/594 suvlasničkog dijela na nekretnini označenoj kao k.č. br. 2347, povezano sa vlasništvom na posebnim dijelovima zgrade Garsonjerama od G1 do G16, etažnim jedinicama broj parcele od 2347/EZ1U1J2 do 2347/EZ1U1J17. Po podacima katastra zemljišta k.č. br. 2347 zv. Savića dom I, kuća i zgrada ukupne površine 457 m², upisana je u pl. br. 3179 k.o. Maglaj, kao posjednik je upisan „Natron-Hayat“ d.o.o. Maglaj sa 1/1.

Predmetna građevinska parcela po djelimičnij izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“ (“Službene novine Općine Maglaj“ broj. 2/24) sastoji od k.č. br. 2347 k.o. Maglaj i dijela zemljišta koji veže uz objekat „Savića dom“ sa jugoistočne strane prema ulici Srebreničkih žrtava rata označenog sa k.č. br. 2348/1 k.o. Maglaj u vlasništvu Općine Maglaj, a shodno činjenici da je nekretnina k.č. br. 2347 k.o. Maglaj u suvlasništvu Društva za savjetovanje, usluge i trgovinu „AICOMP“ d.o.o. Maglaj sa dijelom 115/594 i „Natron-Hayat“-a d.o.o. Maglaj sa ukupno 479/594 dijela, to je Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj u postupku obrade predmetnog zahtjeva, dopisom broj: 05-27-5-1296/24 od 22.03.2024. godine od „Natron-

Hayat“ d.o.o. Maglaj, obavijestivši ih o podnesenom zahtjevu „AICOMP“ d.o.o. Maglaj, tražila njihovo očitovanje o podnošenju zahtjeva za oblikovanje građevinske parcele, po kom dopisu je „Natron-Hayat“ d.o.o. Maglaj dostavio Odgovor broj: R-85/24 od 27.03.2024. godine, u kome je naveo da je „Natron-Hayat“ d.o.o. Maglaj saglasan sa zahtjevom firme „AICOMP“ d.o.o. Maglaj za oblikovanje građevinske parcele, koja je po djelimičnoj izmjeni regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio“ označena brojem 52 /greškom je slijedom tehničke greške u zahtjevu Aicomp-a d.o.o Maglaj i navedenom dopisu Službe, navedena oznaka 52 umjesto 51/ (“Službene novine Općine Maglaj, broj:2/24) i istom zahtjevu se pridružio.

U daljem postupku po zahtjevu „Aicomp“ d.o.o. i „Natron-Hayat“ d.o.o. Maglaj, za oblikovanje građevinske parcele, održana je usmena rasprava na licu mjesta dana 08.04.2024. godine, na kojoj je stručno lice za geodetske poslove Nedžad Čatić, dipl. ing. geod. uz prisustvo stranaka u postupku izvršio obilježavanje i geodetske snimanje predmetne građevinske parcele, te naknadno dostavio izjavu na Zapisnik broj:05-27-5-1296/24 od 09.04.2024. godine u kojoj je naveo da u predmetu formiranja građevinske parcele za oblikovanje i dogradnju postojećeg objekta na k.č. br. 2347 k.o. Maglaj po izmjeni Regulacionog plana "Maglaj-Centar-južni dio" podnešenim od „Aicomp“ d.o.o. iz Maglaja i „Natron-Hayat“ d.o.o. iz Maglaja, dana 08.04.2024. godine izvršio je obilježavanje građevinske parcele na licu mjesta te geodetsko snimanje, da predmetna građevinska parcela za postojeći objekat i za dogradnju istog po izmjeni Regulacionog plana "Maglaj Centar-južni dio" iz februara 2024. godine **označena je na planu parcelacije sa brojem 51** i na istoj je predviđena dogradnja stambeno poslovnog objekta izgrađenog na k.č. br. 2347, a zahvata osim zemljišta u vlasništvu podnosioca zahtjeva i dio parcele u vlasništvu Općine Maglaj označene sa k.č. br. 2348/1 k.o. Maglaj, te nakon izvršene obrade snimljenih podataka i izvršenog cijepanja parcela, utvrdio da predmetna građevinska parcela broj 51 po regul. planu sastoji od slijedećih katastarskih parcela:

- k.č. br. 2347 "Savića dom I" kuća i zgrada površine 457 m², upisana u pl. br. 3179 k.o. Maglaj posjednik „Natron-Hayat“ doo Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 2347 u istoj površini upisana u zk-ul 7728 k.o. Maglaj, sa upisom u „B“ listu zabilježbe zatvorenog zk-uložka zbog uspostave Etažnog vlasništva u zk-ul. 7730, 7731 do 7746, u kojima je upisan suvlasnički dio na k.č. br. 2347 u korist: „AICOMP“ doo iz Maglaja sa 115/594 i „Natron-Hayat“ doo Maglaj sa 479/594, i
- k.č. br. 2348/6 "Oko Savića doma" dvorište površine 179 m² upisana u pl. br. 1814 k.o. Maglaj posjednik Općina Maglaj sa 1/1 po katastru zemljišta, a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 2348/6 u istoj površini upisana u zk-ul 4086 k.o. Maglaj, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1,

te u prilogu dostavio skicu formiranja građevinske parcele i Izvod iz plana parcelacije izmjene Regulacionog plana.

Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove dostavila je Izjašnjenje broj:05-27-5-1296/24 od 12.04.2024. godine u kome je navela da se predmetno zemljište označeno kao k.č. broj 2347 „Savića dom kuća i zgrada površine 457 m², upisana u pl. broj 3179 k.o. Maglaj, posjednik „Natron Hayat“ “ d.o.o. Maglaj sa 1/1, i k.č. broj 2348/1 posjednik Općina Maglaj, nalazi u obuhvatu Regulacionog plana „Maglaj Centar –južni dio“ („Službene novine općine Maglaj“ broj 04/07i 2/24), da Djelimičnom izmjenom Regulacionog plana „Maglaj Centar –južni dio“ predviđena je dogradnja stambeno poslovnog objekta izgrađenog na k.č. broj 2347, koja zahvata dio zemljišta k.č. broj 2348/1 k.o. Maglaj, da Grafičkim prikazom namjena i razmještaj objekata dogradnja objekta se predviđa sa jugoistočne strane prema ulici Srebraničkih žrtava rata, u dijelu postojećeg poslovnog prostora u dimenzijama cca 18,0x9,0 metra spratnosti „P“, sa prednje strane planiranog

objekta opredjeljuje se izgradnja prilazne rampe za omogućavanje slobodnog pristupa osoba sa umanjanim tjelesnim sposobnostima kao i ulazno stepenište u planirani poslovni objekat. Grafičkim prikazom Plan parcelacije za planiranu dogradnju određena je građevinska parcela označena brojem 51, te je evidentno da je napravljena tehnička greška u zahtjevu Aicomp d.o.o. Maglaj, Dopisu Službe za urbanizam broj: 05-27-5-1296/24 od 22.03.2024. godine, Odgovoru „Natron Hayat“ d.o.o. Maglaj broj: R-85/24 od 27.02.2024. godine kao i aktu Službe broj: 05-27-5-1296/24 od 09.04. 2024. godine gdje se navodi građevinska parcela broj 52. Izvršenim uvidom u dostavljeni Zapisnik o izjavi stručnog lica za geodetske poslove broj: 05-27-5-1296/24 od 08.04.2024. godine, utvrđeno je da je izvršeno obilježavanje građevinske parcele na licu mjesta te geodetsko snimanje iste. Kako je navedeno predmetna građevinska parcela za postojeći objekat i za dogradnju je obilježena po izmjeni Regulacionog plana „Maglaj Centar – južni dio“ iz februara 2024. godine označena na planu parcelacije sa brojem 51 i na istoj je predviđena dogradnja stambenoposlovnog objekta, izgrađenog na k.č. broj 2347, a zahvata osim zemljišta u vlasništvu podnosioca zahtjeva dio parcele u vlasništvu Općine Maglaj označenog sa k.č. broj 2348/1 k.o. Maglaj. Prema dostavljenoj Skici formiranja građevinske parcele broj 51 po izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj – južni dio “ prikazana je građevinska parcela broj 51, k.č. broj 2347 i predviđena dogradnja koja ulazi u navedenu građevinsku parcelu i označena je sa k.č. broj 2348/6. Na osnovu iznesenog konstatovano je da sa aspekta planske dokumentacije postoje uslovi za formiranje-oblikovanje građevinske parcele broj 51 prema navedenoj djelimičnoj izmjeni regulacionog plana iz februara 2024. godine, a u skladu sa podacima datim u Zapisniku o izjavi stručnog lica za geodetske poslove i Skicom formiranja građevinske parcele broj: 05-27-5-1296/24 od 09.04.2024. godine.

U prilogu naprijed navedenog Izjašnjenja Službe dostavljen je Izvod iz djelimične izmjene Regulacionog plan „Maglaj Centar - južni dio“ Grafički prikaz Plan parcelacije sa označenom građevinskom parcelom broj 51.

Nadalje je od Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina imenovane od strane Općinskog vijeća Maglaj, pribavljena procjena prometne vrijednosti nekretnine - zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj koje shodno izjavi stručnog lica za geodeziju i Izjašnjenju Službe od 12.04.2024. godine ulazi u sastav predmetne građevinske parcele, označenog sa k.č. br. 2348/6 "Oko Savića doma" dvorište površine 179 m² upisana u pl. br. 1814 k.o. Maglaj i zk. ul. 4086 k.o. Maglaj, datu u Zapisniku o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava od 16.04.2024. godine, u kome je konstatovano da tržišna cijena 1m² zemljišta iznosi 80,00 KM/m², te procijenjena prometna vrijednosti predmetne nekretnine –zemljišta iznosi ukupno 14.320,00 KM.

Naprijed navedeni nalaz stručnog lica za geodetske poslove, Izjašnjenje Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove od 12.04.2024. godine i Zapisnik Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina od 16.04.2024. godine, aktom Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove broj: 05-27-5-1296/24 od 17.04.2024. godine dostavljeni su podnosiocima zahtjeva Društvu za savjetovanje, usluge i trgovinu „AICOMP“ d.o.o. Maglaj i „Natron-Hayat“-u d.o.o. Maglaj, kako bi se izjasnili na iste, uz ispravku tehničke greške u zahtjevu u dijelu koji se odnosi na broj oznake predmetne građevinske parcele na planu parcelacije po izmjeni Regulacionog plana "Maglaj Centar-južni dio" iz februara 2024. godine (umjesto broja oznake 52 treba da stoji broj 51), te izjasnili o postavljanu zahtjeva Općini Maglaj za prodaju im neposrednom pogodbom nekretnine - zemljišta u vlasništvu Općine Maglaj označenog sa k.č. br. 2348/6 "Oko Savića doma" dvorište površine 179 m² upisana u pl. br. 1814 k.o. Maglaj i zk. ul. 4086 k.o. Maglaj, radi oblikovanja građevinske parcele, i to Društvu za savjetovanje, usluge i trgovinu „AICOMP“ d.o.o. Maglaj dio od 115/594 i „Natron- Hayat“-u d.o.o. Maglaj

dio od 479/594, a sa kojim dijelovima su i suvlasnici k.č. br. 2347 k.o. Maglaj, kao i cijeni predmetnog zemljišta, obzirom da kod određenja Općinskog vijeća Maglaj o cijeni 1 m² nekretnine - zemljišta koje je predmetom prodaje neposrednom pogodbom radi oblikovanja građevinske parcele, cijena ne može biti niža od tržišne. Po navedenom aktu – dopisu Službe Društvo za savjetovanje, usluge i trgovinu „AICOMP“ d.o.o. Maglaj dostavilo je Odgovor broj:5-2024 od 22.04.2024. godine u kome je navelo da nakon analize navedenog dokumenta Aicom d.o.o. u potpunosti prihvata Nalaz stručnog lica, Izjašnjenje Službe kao i Zapisnik o procjeni prometne vrijednosti nekretnine, te je spreman pristupiti procesu kupovine navedenog zemljišta. „Natron-Hayat“ d.o.o. Maglaj je po navedenom aktu – dopisu Službe dostavio Odgovor broj: R-85a/24 od 23.04.2024. godine u kome je navelo da je „Natron-Hayat“ d.o.o. Maglaj saglasan sa izvršenom procjenom predmetnog dijela zemljišta, te je saglasan da firma „Aicom“ izvrši kupovinu i plaćanje procijenjene vrijednosti zemljišta, a da se zajednički firma „Natron-Hayat“ d.o.o i „Aicom“ d.o.o. Maglaj, upišu kao vlasnici predmetnog zemljišta.

Općinsko pravobranilaštvo Maglaj se po aktu Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj broj: 05-27-5-1296/24 od 23.04.2024. godine kojim im je dostavljena sva naprijed navedena dokumentacija na izjašnjenje, izjasnilo u Izjašnjenju broj: U. 5/24 od 23.04.2024. godine, u kome je navelo da Općinsko pravobranilaštvo je od strane Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove zaprimilo dopis kojim se traži izjašnjenje u postupku koji se vodi po zahtjevu za oblikovanje građevinske parcele podnesen od strane „Aicom“ d.o.o. Maglaj, da nakon izvršene obrade predmeta i utvrđenog činjeničnog stanja utvrđeno je da je „AICOMP“ d.o.o. Maglaj suvlasnik 115/594 suvlasničkog dijela na nekretnini označenoj kao k.č. broj 2347, povezano s vlasništvom na posebnoj dijelu zgrade, prizemlje-poslovni prostor PP-1, ukupne površine 114,72 m², da nadalje preostali većinski dio nekretnine je suvlasništvo „Natron-Hayat“ d.o.o. Maglaj, na preostalim 17 garsonjera ukupne površine od dio od 479/594 a koji je ujedno i vlasnik zemljišta ispod objekta označeno kao k.č. br. 2347 „ukupne površine 457 m², da se Pravobranilaštvo se protivi Nalazu stručnog lica za geodetske poslove, izjašnjenju Službe kao niti procjeni prometne vrijednosti nekretnine od ovlaštene Komisije. Dalje je u izjašnjenju navelo kako zaključuju da je podnosilac zahtjeva etažni vlasnik tj. suvlasnik na zgradi zv. Savića dom (dio 114,72 m²), sa „Natron-Hayat“ d.o.o. Maglaj (dio 479/594) za realizaciju ovog zahtjeva u postupku je bilo neophodno zatražiti i izjašnjenje „Natron-Hayata“ d.o.o. Maglaj, da Natron Hayat d.o.o. Maglaj kao vlasnik zemljišta i većinski suvlasnik postojećeg objekta nije se protivio i pridružio se istom zahtjevu, postavljenom zahtjevu za formiranje odnosno oblikovanje građevinske parcele, i to u svom izjašnjenju od 29.03.2024. godine, kao i 23.04.2024. g. Na nekretnini –zemljištu k.č. br. 2348/1 posjednik je općina Maglaj, da može se konstatovati da su se stekli uslovi da se „Natron Hayat“ d.o.o. i podnosiocu zahtjeva „Aicom“ d.o.o. Maglaj može udovoljiti formiranje – oblikovanje građevinske parcele, da pravobranilaštvo se ne protivi prodaji općinskog zemljišta „Natron-Hayatu“ i „Aicom“ d.o.o. oba iz Maglaja radi oblikovanja parcele po prometovanoj cijeni na tom lokalitetu, a koja prometovana cijena iznosi 80,00 KM/m². Iz svega navedenog predlaže u konačnom izjašnjenju obzirom da je nadležna općinska Služba postupila po pozitivnim propisima za utvrđivanja traženog prava za oblikovanje građevinske parcele, „Natron Hayat“ d.o.o. i „Aicom“ d.o.o. Maglaj, ne protive se sačinjavanju prijedlogu Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom podnosiocima zahtjeva „Natron Hayat“ d.o.o. i „Aicom“ d.o.o. srazmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima na k.č. broju 2347 k.o. Maglaj, a koja ulazi u predmetnu građevinsku parcelu - zemljišta, označenog sa k.č. br. 2348/6 "Oko Savića doma" dvorište površine 179 m², upisana u pl. br. 1814 k.o. Maglaj i zk. ul. 4086 k.o. Maglaj kao i niti utvrđenoj cijeni koštanja zemljišta po 1 m² na ovoj lokaciji, da potrebno je ukoliko

Općinsko vijeće Općine Maglaj prihvati prijedlog Odluke da se prodajna cijena naplati u roku od 15 dana po završenoj proceduri, da sve administrativne i druge troškove koji proisteknu iz ovog postupka treba da padaju na teret podnosioca zahtjeva.

Članom 363. stav 3. Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BiH", broj: 66/13 i 100/13) propisani su izuzeci za prodaju nekretnina u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave, neposrednom pogodbom, među kojima u tački 5. radi oblikovanja građevinske čestice, a što je propisano i članom 37. stav 2. alineja 5. Odluke o građevinskom zemljištu općine Maglaj („Sl. novine Općine Maglaj“, br. 4/19 i 6/19).

Članom 4. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova ("Službene novine Federacije BiH", broj: 17/14), propisano je da Odluku o načinu i uvjetima raspolaganja nekretnina neposrednom pogodbom u skladu sa članom 363. st. 3 i 4. Zakona o stvarnim pravima za nekretnine u vlasništvu gradova i općina, donosi gradsko odnosno općinsko vijeće na prijedlog načelnika općine odnosno gradonačelnika grada.

Troškovi postupka su obračunati u skladu sa tačkama 2.1.1; 2.11.1 i 2.23.1. Tarife naknada za vršenje usluga iz oblasti premjera i katastra koja je sastavni dio Odluke o naknadama za vršenje usluga iz oblasti premjera i katastra („Službene novine Federacije BiH“, broj: 49/15).

Na osnovu izloženog, sačinjen je Prijedlog Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom Društvu za savjetovanje, usluge i trgovinu „AICOMP“ d.o.o. Maglaj i “Natron-Hayat”-u d.o.o. Maglaj, radi oblikovanja građevinske parcele, te općinski načelnik predlaže Općinskom vijeću da usvoji Odluku kao u prijedlogu i odredi prodajnu cijenu nekretnine – zemljišta koje je predmetom prodaje.

Obrađivač: Sadina Bašić

Kontralor: Nedžad Čatić, pomoćnik općinskog načelnika po ovlaštenju

DOSTAVLJENO:

1. Naslovu
2. Općinski načelnik
3. U spis IPS- a broj: 05-27-5-1296/24

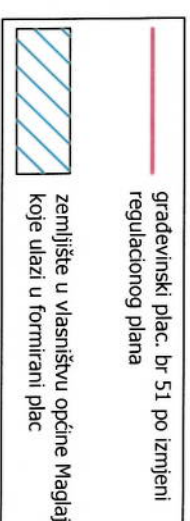
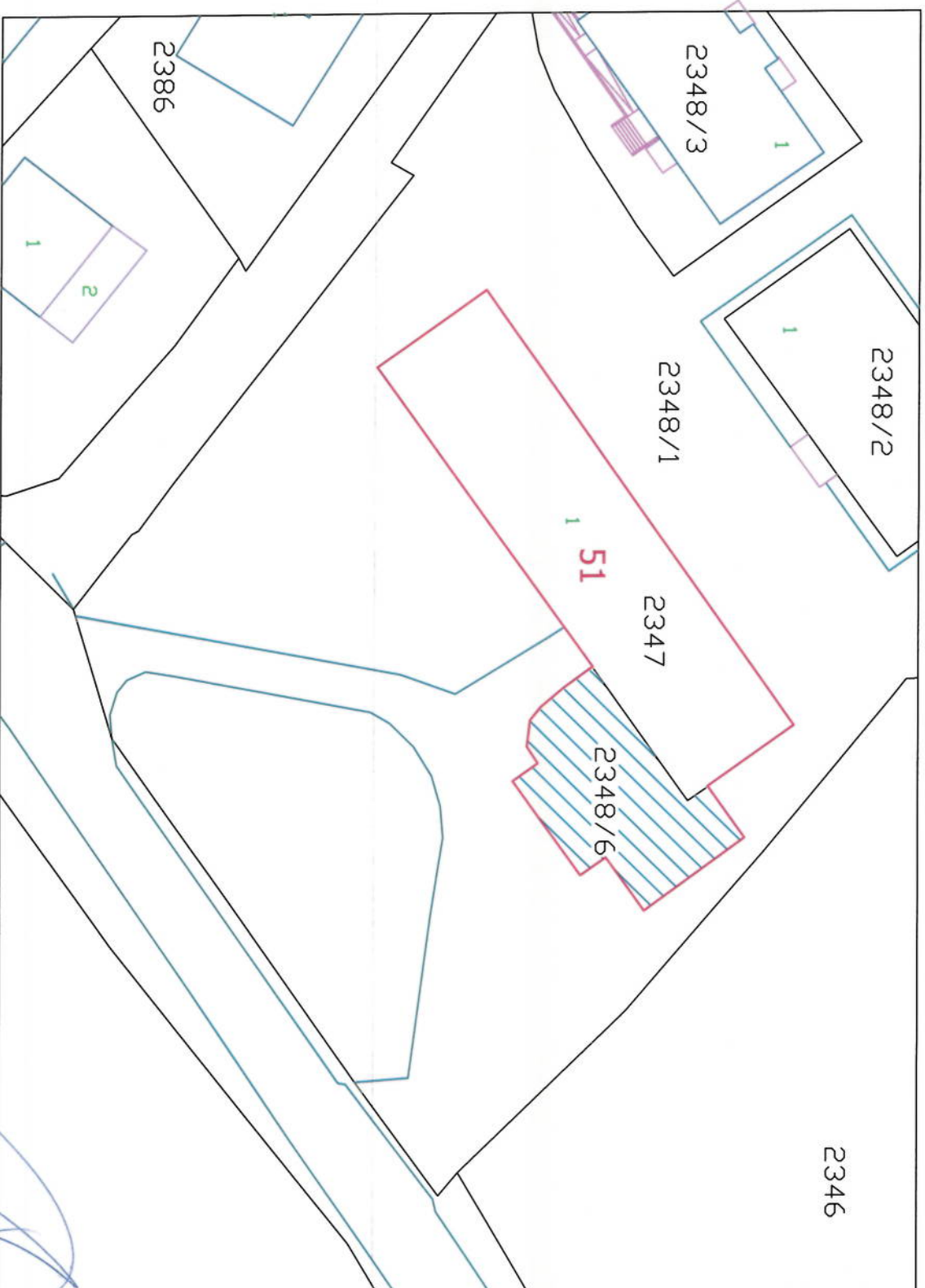
OPĆINSKI NAČELNIK

Mirsad Mahmutagić



Skica formiranja građevinske parcele br. 51 po izmjeni reg. plana "Centar Maglaj-južni dio"
Predmet IPS-a broji: 05-27-5-1296/24

Podnosilac zahtjeva: "AICOMP" doo i Natron-Hayat doo

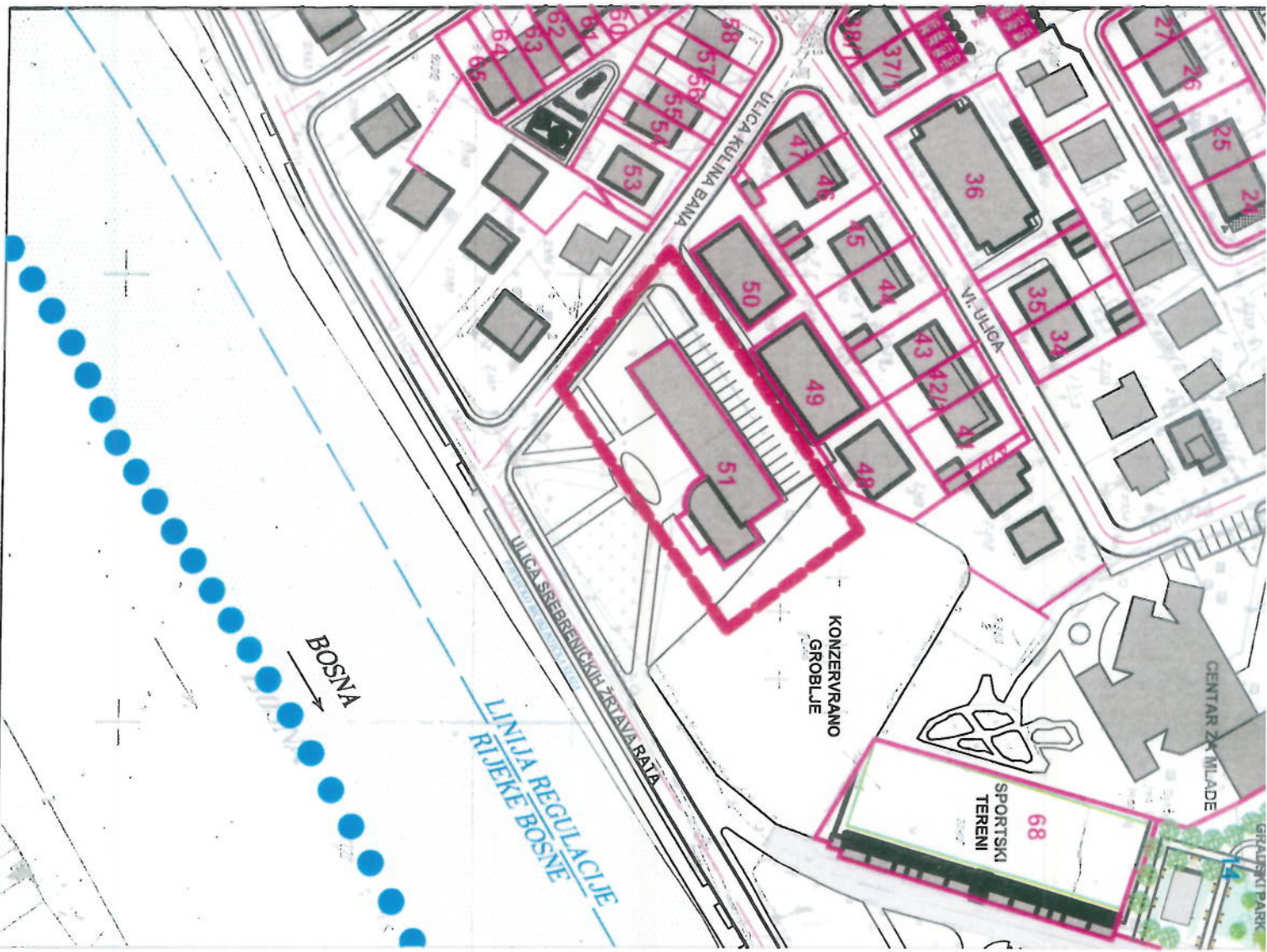


Maglaj: 08.04.2024. godine









R 1:500

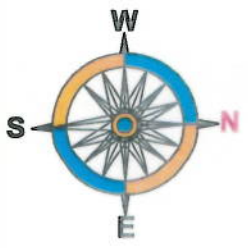
uradio: Nežžad Čatić, dipl. ing. geod.





LEGENDA:

-  GRANICA OBUHVATA IZMJENE RP MAGLAI CENTAR - JUŽNI DIO
-  GRANICA IZMJENE I DOPUNE RP
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  PROJEKTOVANI OBJEKTI
-  OZNAKA ZA KORIGOVANU PARCELU parcela broj: 51 P = 660 m²
-  NAMJENA POVRŠINA
-  SAOBRAĆAJNA POVRŠINA
-  RIJEKA BOSNA



TEHNO			
PROJEKTI BIRU, ul. Bošne Srebrne br. 127. - Tuzla			
Narednik: OPĆINA MAGLAI			
Faza projekta:	Naziv elaborata:		
PRILEDIOG PLANA	DIELEMIČNA IZMJENA REGULACIONOG PLANA "MAGLAI CENTAR - JUŽNI DIO"		
Voditelj planera:	Ispravnici:		
Planer - Sadržaj:	Ispravnici:		
Ispravnici:	Ispravnici:		
Nacrt: PLAN PARCELACIJE SA NUMERACIJOM			
Mjerilo:	Broj projekta:	Datum:	Crtež br.
1:1000	01-IRP-M-02/24	Februar, 2024. god.	5.



ZAPISNIK
o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti
nepokretnosti i prava

Sastavljen dana 16.04.2024.godine, u upravnoj stvari procjene građevinskog objekta, stana i /ili zemljišta.

ČLANOVI KOMISIJE:

- Enisa Hatičić
- Aida Hadžić
- Dženana Bočić

Procjena je vršena na osnovu zahtjev Službe za urbanizam,geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Maglaj broj:05-27-5-1296/24 od 15.04.2024.godine, a u smislu čl.10. Zakona o porezu na promet nekretnina («Sl.Novine ZE-DO Kantona» broj 06/09), i Rješenja Općinskog vijeća o imenovanju stručne Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnine od 31.01.2023.godine (Službene Novine općine Maglaj»broj 3/23).

Kod Službe za urbanizam ,geodetske i imovinsko-pravne poslove općine Maglaj vodi se postupak po zahtjevima „Aicomp“doo i „Natron Hayat“ doo Maglaj, za oblikovanje građevinske parcele, pod brojem 05-27-5-1296/24.

U postupku izrade Prijedloga Odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom , a radi oblikovanja građevinske parcele Služba je tražila procjenu nekretnine-zemljišta koje je u vlasništvu općine Maglaj, k.č. broj: 2348/6.

Po izjavi stručnog lica za geodetske poslove Nedžad Čatić, dipl.ing.geod. predmetna građevinska parcela na postojeći objekat i za dogradnju istog je po izmjeni regulacionog plana „Maglaj-Centar-južni dio“ iz februara 2024.godine označena je na planu parcelacije sa brojem 51 i na istoj je predviđena dogradnja stambeno-poslovnog objekta izgrađenog na k.č. broj: 2347, a zahvata osim zemljišta u vlasništvu podnosioca zahtjeva i dio parcele u vlasništvu općine Maglaj, označene sa k.č. broj: 2348/1 k.o. Maglaj.

Predmet procjene je zemljište označeno sa:

-k.č.broj: 2348/6 „oko Savića doma“, dvorište površine 179 m², upisano u posjedovni list broj 1814 k.o. Maglaj, posjednik Općina Maglaj sa 1/1po katastru zemljišta; a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č.broj:2348/6 u istoj površini upisana u ZK uložak broj: 4086 k.o. Maglaj, pravo vlasništva općina Maglaj sa1/1.

Komisija je konstatovala slijedeće: Da je Zahtjev broj: 05-27-5-1296/24 od 15.04.2024.godine dostavljen Komisiji dana 15.04.2024. godine.

Komisija nakon izlaska na teren konstatuje da se predmetno zemljište nalazi u južnom dijelu grada Maglaja, u III gradskoj zoni, teren ravan.

Tržišna cijena 1m² zemljišta iznosi 80 KM/m².

Procjena vrijednost predmetnih nekretnina:

-k.č.broj:2348/6 k.o.Maglaj, dvorište površine 179,00 m²x 80,00 KM/m² = 14.320,00 KM
(Slovima: četrnaesthiljadatristotinedvdeset KM 00/100)

Procjena je izvršena u 13,30 sati:

STRANKA:

ČLANOVI KOMISIJE:

1. _____
2. _____
3. _____



